臺灣高等法院民事判決

112年度上字第366號

上　訴　人　謝新彥
　　謝曾安
　　謝新堤
　　謝新憲
　　謝新馨
　　謝新鉅
　　謝和龍
　　謝禎文
　　謝明江
　　謝新銅
　　謝新謠
　　謝新烘
　　謝新熾
　　謝新弘
　　謝佳埕
　　謝新浥
　　謝禎星（兼謝新義之承受訴訟人）
000000000000000000
　　謝新叢
　　謝瑞淵
　　謝佩娥
　　謝玉玲
　　謝禎恭
　　謝子源（原名謝禎烜）
000000000000000000
　　謝新宗
000000000000000000
　　謝新治
　　謝李金妹（即謝新義之承受訴訟人）

000000000000000000

謝淑珍（即謝新義之承受訴訟人）

000000000000000000

謝秀妍（即謝新義之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

謝惠媚（即謝新義之承受訴訟人）

000000000000000000

謝禎文

兼　共　同
訴訟代理人　謝新銘

被　上訴人　邱新富
邱清偉
邱清潭
邱靜怡
陳邱阿米
邱玉嬌
邱玉蘭
邱玉琴
邱依婷
邱怡貞
邱玟絜
邱清標
邱清城
邱清炳
邱玉琳
邱阿全

000000000000000000

邱珮珊
邱珮瑜
邱珮瑄

邱玉李
邱玉珠
邱玉桂
邱俊銘
共　　同
訴訟代理人　劉帥雷律師
劉子琦律師
上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國111年11月22日臺灣桃園地方法院111年度訴字第50號第一審判決提起上訴，本院於113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件上訴人起訴主張伊為桃園市○鎮區○○段000○000○00000地號土地之共有人（權利範圍如附表所示），被上訴人為臺灣省桃園縣私有耕地租約平社字第101號三七五租約（下稱系爭租約）之承租人，向伊承租前開966地號土地中面積0.9705公頃及前開971、971-1地號土地合計面積1.1639公頃（下合稱系爭土地，分則以地號稱之），訴請確認兩造就系爭土地耕地租約關係不存在，並請求被上訴人塗銷耕地租約登記及騰空返還土地，其訴訟標的對於原審共同原告全體必須合一確定。原審判決後，雖僅謝新彥、謝曾安、謝新堤、謝新憲、謝新馨、謝新鉅、謝和龍、謝禎文（住新北市三峽區）、謝明江、謝新銅、謝新謠、謝新烘、謝新熾、謝新弘、謝佳埕、謝新浥、謝禎星、謝新銘提起上訴，依上說明，其上訴之效力應及於同造當事人謝新叢、謝瑞淵、謝佩娥、謝玉玲、謝

禎恭、謝子源、謝新宗、謝新治、謝禎文（住新北市板橋區）、謝新義，爰併列其等為上訴人，合先敘明。

二、本件謝新義於提起上訴後死亡，其繼承人為謝李金妹、謝禎星、謝秀玲、謝惠媚、謝秀妍、謝淑珍等人，惟謝秀玲已依法拋棄繼承，有戶籍謄本、繼承系統表、原法院家事法庭函等件足稽（本院卷一第209至220、243頁），茲據謝李金妹、謝惠媚、謝禎星、謝秀妍、謝淑珍聲明承受訴訟（本院卷一第131至150頁），核無不合。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：被上訴人向伊承租之系爭土地，除971-1地號土地因變成建地，現為道路使用，已非耕地，不能再耕作外，被上訴人就966地號土地係請訴外人湯海偉代耕，並未自任耕作；就971地號土地已持續數10年未耕作。是被上訴人就966地號、971地號，均有不自任耕作之情事，顯違反耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第16條規定，系爭租約應屬無效。且被上訴人就971地號亦有放棄耕作權、繼續1年不為耕作之情事，違反減租條例第17條第1項第2款、第4款規定，伊已於申請本件租佃爭議調解時終止系爭租約，則被上訴人已無占有系爭土地之合法權源。爰求為確認系爭租約之耕地租賃關係不存在，並依民法第767條規定，請求被上訴人塗銷系爭租約登記及返還系爭土地（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡確認兩造間就系爭租約之耕地租賃關係不存在；㈢被上訴人應向桃園市平鎮區公所（下稱平鎮區公所）及桃園市平鎮區地政事務所辦理塗銷系爭土地之耕地三七五租約註記；㈣被上訴人應將系爭土地返還予伊。

二、被上訴人則以：系爭土地位於中壢龍岡地區都市計劃案內，其中966、971地號土地均為農業區，而971-1地號土地係自971地號土地分割而來，因都市計畫編定為供公眾使用之道路用地，惟該部分土地係供966、971地號土地進出之用，亦得作為三七五租約之標的，不因其為道路用地，使系爭租約無

效。又971地號土地大部分為沼澤地，伊係現況無法耕種，而非放棄耕作。966地號土地，伊固曾委請湯海偉以翻土機翻土撥種稻作，惟僱請購有翻土機之人代為翻土一事已屬目前農業現況之常態，除翻土需機械作業外，其餘如除草、施肥、巡水等部分均由伊自為管理，所有經費收支亦為伊自行經營，與湯海偉無涉，並無不自任耕作之情等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷一第406至407頁）：

㈠原出租人「謝清讚等6人」為重測、改制前桃園縣○鎮鄉○○○00○00地號土地之全體共有人，就上開土地其中面積0.9705、1.1639公頃部分，與原承租人「邱新田等5人」訂有臺灣省桃園縣私有耕地租約平社字第101號三七五租約即系爭租約。

㈡桃園縣○鎮鄉○○○00○00地號土地，於重測、改制後，為桃園市○鎮區○○段000○○○○○○000地號土地，面積分別為72,117.61、（分割前）15,706.88平方公尺；971地號土地嗣分割為971、971-1地號土地，面積分別為15,577.01、129.87平方公尺。966、971、971-1地號土地分別為附表所示之人共有，所有權利範圍如附表所示。

㈢系爭租約記載原承租人「邱新田等5人」，於80年間變更為「邱清乾、邱新協、邱新通、邱新富、邱新助」，於92年間變更為「邱新協、邱新助、邱新通、邱新富、邱耀德」，上開變更均為承租人單獨申請租約變更登記。

㈣原承租人邱新助於民國103年間死亡，邱阿全、邱珮珊、邱珮瑜、邱珮瑄、邱玉李、邱玉珠、邱玉桂主張為其現耕繼承人；原承租人邱新協於108年間死亡，邱清偉、邱清潭、邱靜怡、陳邱阿米、邱玉嬌、邱玉蘭、邱玉琴主張為其現耕繼承人；原承租人邱耀德於108年間死亡，邱俊銘主張為其現耕繼承人；原承租人邱新通於109年間死亡，邱依婷、邱怡貞、邱玟絜、邱清標、邱清城、邱清炳、邱玉琳主張為其現耕繼承人；上開22人於110年間單獨申請辦理系爭租約變更

登記。

㈤平鎮區公所以110年3月11日函通知系爭租約出租人就前開變更登記申請限期表示意見，上訴人於同年月29日主張上開變更登記申請超過法定期間，且系爭租約有減租條例第16條、第17條情形，提出異議。

㈥上訴人於110年5月17日申請租佃爭議調解，經110年9月29日、同年11月16日平鎮區公所耕地租佃委員會調解不成立、同年12月28日桃園市政府耕地租佃委員會調處決議「本案租約仍予維持」，上訴人不服調處，經桃園市政府移送原法院審理。

㈦上訴人與被上訴人分別繼受系爭租約，於本件起訴時分別為系爭租約之出租人與承租人。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院112年11月1日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（本院卷一第409頁）。兩造爭點為：

㈠被上訴人就966地號、971地號土地是否有不自任耕作之情事？系爭租約是否因被上訴人未自任耕作而無效？

㈡被上訴人於971地號土地是否有放棄耕作權、繼續一年不為耕作之情事？上訴人終止系爭租約，有無理由？

㈢上訴人請求被上訴人塗銷系爭租約登記並返還占有土地，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠上訴人依減租條例第16條第1、2項規定，主張被上訴人有不自任耕作情事，據此主張租約無效，為無理由：

1.按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。減租條例第16條第1項、第2項定有明文。又按減租條例第16條第1項所定之「自任耕作」，固禁止承租人將承租耕地之全部或一部「轉租」或「借與」他人使用或與之「交換耕作」，惟所謂「自任耕作」，解釋

上，並非播種、施肥、去草、除蟲、採收等等農作過程，悉須由承租人躬自為之。苟將農作過程之一部分交與他人操作，而本身仍總理其事者，應不違自耕之本旨，殊非法所不許（最高法院85年度台上字第423號判決意旨參照）。

2.上訴人主張被上訴人將966地號土地交由代耕業者湯海偉代耕，非屬自任耕作云云，此為被上訴人所否認。查證人湯海偉在原審證稱：我有從事鋁門窗代工、幫別人插秧、割稻、翻土等工作。幫別人割稻是我主要收入來源。1年會有2季需要收割，第1季在7、8月，第2季在11、12月。基本上會有2至3個人一起工作，看工作量。設備是我們出的，我們只負責收割、載運，銷路由地主去找好。每1季我大概會在20至30筆土地插秧、收割。有些地主翻土會找別人或自家有翻土機，我大多是幫忙插秧或收割。本件966地號土地我幫忙的工作是插秧、翻土、收割，（提示報到單）我不知道他的全名，我都叫他邱伯，今日沒有來法庭，他是從距離現在5年前開始委託我，剛開始時1年2季幫忙在966地號插秧、收割，他自己翻土。大概在2、3年前就只要做1季就好（7、8月）。最早收割收費是1甲地新臺幣（下同）1萬2000元，加上運送就要1萬5000元。最早插秧收費1甲地是7500元，秧苗另外算。最一開始接觸時，邱伯是自己叫秧苗，後來才委託我購買。今年跟去年都有做。今年7、8月的時候是最近的1次，我是幫忙插秧、翻土、收割。1季要翻土2次，2次翻土之後就可以插秧，2次翻土間隔大概3、4天，插秧後4個月收割。我會在休耕的時候幫邱伯做灑綠肥這項工作，種植水稻除了插秧、翻土、收割外，還要放水，至少3天要巡視1次，且剛開始插秧時2天要看1次，後面比較穩定還是要看需不需要曬田。有些田需要去挖溝，讓它排水。另外，也可以割草、噴灑農藥，看種植的狀況，不是一定要做，一天中巡水、施肥沒有固定時間，早上、中午、下午或晚上都可以等語（原審卷第375至378頁），故依湯海偉所述，可知其僅幫忙被上訴人為插秧、翻土、收割之機械作業，並非放水、曬

田、挖溝、割草、灑藥等農作過程均由湯海偉所代理，被上訴人僅將農作過程需用機器之部分交與他人操作，而本身仍總理其事，尚不違自耕之本旨。故上訴人主張被上訴人將966地號土地全部委由湯海偉代耕，被上訴人未於其上自任耕作，有非自任耕作之情形云云，尚屬無據。

3.上訴人雖以湯海偉所證述之「邱伯」為邱新通，然邱新通已於109年12月3日過世，湯海偉竟不知情，可見湯海偉前開所述不實云云。被上訴人則辯稱：邱新通往生後，係由其女兒與湯海偉聯絡，湯海偉證述之本意是指邱新通一家等語。依湯海偉所述，其係受託耕作，領取應得之報酬，與兩造間並無利害關係存在，衡情其當無甘冒刑事偽證罪之罪責風險，故意為不利上訴人陳述之必要；再參以湯海偉為從事代工、農作之人，並無專業之法律背景，本難期待其證述之用詞譴字均精準無誤，湯海偉於邱新通過世後受其家人繼續委託而從事與往年相同之工作內容，於其而言，委託人或無不同，故其於原審作證過程中，就此部分未詳加說明，尚難謂有悖常情，自難以此遽認湯海偉所述不實在。再者，衡以湯海偉每插秧、收割季節，需耕作土地達20至30筆，自無可能為被上訴人負責種植水稻之全部事務，益徵上訴人主張被上訴人將966地號土地全部委託代耕，未自任耕作，洵無足採。

4.上訴人又主張：被上訴人就966地號有約4分之1土地未耕作，971地號土地有被附近居民種菜云云，並提出966地號土地攝於112年5月12日照片為憑（本院卷一第255頁）；被上訴人則辯以：966地號土地斯時係因全台缺水，而為第一季休耕，乃農業現況，上訴人以此指摘其未耕作，顯無理由，並否認971地號土地有遭他人種菜等語。按減租條例第16條第1項所謂承租人不自任耕作，應係指承租人有擅自變更用途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行為而言，不包括任令耕地不為耕作之消極行為在內。承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，

消極的不予排除侵害，則僅生出租人得否依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益之租賃物供其使用而已，尚難謂原租約已因此而歸於無效（最高法院99年度台上字第732號、91年度台上字第1447號判決意旨參照）。本件縱認上訴人前開所述為真，依前揭說明，僅係被上訴人消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，核與承租人有擅自變更用途等積極行為有別，自難謂上訴人有違反減租條例第16條第1項、第2項規定之情事。

5.據上，上訴人主張被上訴人於966、971地號土地有未自任耕作，據此主張系爭租約無效，尚無足採。

㈡上訴人依減租條例第17條第1項第2款、第4款規定，主張被上訴人有放棄耕作權及非因不可抗力繼續1年不為耕作之情事，據此主張終止租約，為無理由：

1.按減租條例第17條第1項第2款、第4款所謂「承租人放棄耕作權時」，必有在主觀上已放棄耕作權之意思，且在客觀上繼續不從事耕作，而任令承租耕地荒蕪廢耕之情形；而如非因不可抗力之原因不為耕作，則必須有持續一年以上之事實，始足當之。次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條亦有明文。是出租人以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用收益，且須積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀態，此觀民法第423 條之規定自明。故租賃物在租賃關係存續中受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之責任（最高法院77年度台上字第2369號判決要旨參照）。

2.上訴人主張：被上訴人就971地號土地已有數10年未耕作等語；被上訴人則抗辯：971地號土地大部分為沼澤地，致無法耕作，並非放棄耕作乙節，業據提出照片（本院卷二第75至81頁）為憑，再依平鎮區公所110年8月10日會勘照片所示及結果：971地號（按此處係指971地號土地全部，不限於被上訴人所承租之971地號土地範圍）現況部分菜園、部分溼地、部分為雜草及樹林（本院卷二第19至21、27頁）；復參以上訴人於平鎮區公所耕地租佃110年9月29日、110年11月16日調解程序（下稱調解程序）中就被上訴人一再抗辯971地號土地未耕作部分，係因該部分土地為沼澤地乙節，均未爭執，有平鎮區公所耕地租佃調解程序筆錄可稽（本院卷二第23至37頁）；且上訴人原審之訴訟代理人於原審中亦自陳：971地號土地以目視只有耕作約10坪，其他大部分是沼澤地，站在上面會下沉，無法耕作等語（原審卷第168頁），是971地號土地未經耕作部分為沼澤地，應堪認定，上訴人於本院中更異其詞，改稱971地號土地非沼澤地，實難採信。至上訴人雖提出載有971地號土地之土地使用分區為「農業區及道路用地」之桃園市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（本院卷二第65頁），主張971地號土地為農業區，並非沼澤地云云，然前開證明書僅係說明971地號土地之使用分區屬「農業區及道路用地」，然土地編列之使用分區與土地實際使用狀況本不當然一致，上訴人以此主張971地號土地為農業區，可得耕作，顯屬誤會，洵無足採。

3.又查，系爭土地約定之正產物為「谷」乙節，有系爭租約可憑。依上開說明，上訴人為系爭土地之出租人，於租賃契約存續期間須積極保持系爭土地合於約定種植水稻之狀態，就971地號土地因成為沼澤地乙節，應為土地之改良，以符得供被上訴人耕作水稻之狀態。而被上訴人於調解程序中，兩度請地主就沼澤地部分簽署同意書，同意農地改良（本院卷二第25、43頁），可見上訴人至遲於110年9月29日已知悉97

1地號部分土地為沼澤地，不利耕作之情事。而參以上訴人於本院或主張971地號土地非沼澤地或主張承租人得自行改良土地等語（本院卷一第397頁），可見上訴人就971地號土地並無履行出租人改良責任之意。則被上訴人就971地號土地未耕作部分，既係因該部分土地為沼澤地，致無法種植水稻，已如上述，且上訴人知悉前情後，並未改良該土地，堪認被上訴人就971地號部分土地未從事耕作種植水稻，應係因不可抗力無法耕作。再酌以被上訴人有申請辦理971地號土地109年第1期及109年第2期休耕紀錄（本院卷二第27頁），益徵被上訴人主觀上並無放棄耕作權。至上訴人另主張被上訴人放任971地號土地被附近居民種菜云云，為被上訴人所否認，上訴人就此部分未能舉證以實其說，亦無足採。

4.從而，上訴人以被上訴人於971地號土地有放棄耕作權及非因不可抗力繼續1年不為耕作之情事，於調解程序中為終止租約之通知，於法不合，系爭租約關係，並不因而消滅。

㈢上訴人依民法第767條規定，請求被上訴人塗銷系爭租約登記及返還系爭土地，為無理由：

上訴人主張被上訴人有減租條例第16條第1、2項規定之不自任耕作情事及有減租條例第17條第1項第2款、第4款規定之放棄耕作權及非因不可抗力繼續1年不為耕作之情事，均無足採，已如前述，故上訴人據此請求確認兩造間就系爭租約之租賃關係不存在及依民法第767條規定，請求被上訴人塗銷系爭租約登記及返還系爭土地，自屬無理由。

六、綜上所述，上訴人依減租條例第16條第1項、第2項、第17條第1項第2款、第4款及民法第767條之規定，請求確認兩造間就系爭租約之租賃關係不存在及請求被上訴人塗銷系爭租約登記及返還系爭土地，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　30　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　黃珮禎

法　官　陳雯珊

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　陳韋杉

附表：

土地地號	共有人（權利範圍）
966	謝新彥（1/18）、謝新叢（1/12）、謝曾安（1/12）、謝新堤（1/30）、謝新憲（1/30）、謝新馨（1/30）、謝新鉅（1/30）、謝和龍（1/18）、謝禎文【68年出生】（1/18）、謝明江（1/18）、謝新銅（1/30）、謝新謠（1/30）、謝新烘（1/30）、謝新銘（1/30）、謝新熾（1/30）、謝新弘（1/12）、謝瑞淵（1/36）、謝佩娥（1/36）、謝玉玲（1/36）、謝佳埕（1/54）、謝子源【原名謝禎烜】（1/54）、謝禎恭（1/54）、謝禎星（1/30）、謝禎文【65年出生】（1/18）

971	謝新彥（1/18）、謝新浥（1/18）、謝新叢（1/12）、謝曾安（1/12）、謝新堤（1/30）、謝新憲（1/30）、謝新馨（1/30）、謝新鉅（1/30）、謝和龍（1/18）、謝禎文【68年出生】（1/18）、謝明江（1/18）、謝新銅（1/30）、謝新謠（1/30）、謝新烘（1/30）、謝新銘（1/30）、謝新熾（1/30）、謝新弘（1/12）、謝瑞淵（1/36）、謝佩娥（1/36）、謝玉玲（1/36）、謝佳埕（1/54）、謝子源【原名謝禎烜】（1/54）、謝禎恭（1/54）、謝禎星（1/30）
971-1	謝新彥（1/18）、謝新浥（1/18）、謝新叢（1/12）、謝曾安（1/12）、謝新堤（1/30）、謝新義【繼承人謝李金妹、謝惠媚、謝禎星、謝秀妍、謝淑珍承受訴訟】（1/30）、謝新憲（1/30）、謝新馨（1/30）、謝新鉅（1/30）、謝新宗（1/18）、謝新治（1/18）、謝佳埕（1/54）、謝子源【原名謝禎烜】（1/54）、謝禎恭（1/54）、謝新銅（1/30）、謝新謠（1/30）、謝新烘（1/30）、謝新銘（1/30）、謝新熾（1/30）、謝新弘（1/6）、謝和龍（1/18）